Preußische Gesetzsammlung

Jahrgang 1922 Nr. 23.

(Nr. 12295.) Ausführungsverordnung zum Reichsmietengesetz. Vom 12. Juni 1922.

Auf Grund des § 1, § 2, § 3, § 4, § 6, § 7, § 11, § 12, § 14, § 16, § 17, § 18, § 21 und § 22 des Reichsmietengesetzes vom 24. März 1922 — Reichs-Gesetzbl. S. 273 — ordne ich an, was folgt:

Zu § 1 Abs. 4. Das Mieteinigungsamt kann Mietzinsvereinbarungen über Gebäude oder Gebäudeteile auch von Amts wegen nachprüfen und, wenn der vereinbarte Mietzins im Vergleich zu der gesetzlichen Miete für einen Vertragsteil eine schwere Unbilligkeit darstellt, an Stelle des vereinbarten Mietzinses die gesetzliche Miete festsetzen.

Der Gemeindevorstand kann anordnen, daß der Vermieter Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses, nach denen eine andere als die gesetzliche Miete zu zahlen ist, binnen 2 Wochen nach Abschluß der Vereinbarung der Gemeindebehörde (Magistrat, Oberbürgermeister, Gemeindevorstand, Gemeindevorsteher) anzuzeigen hat.

Zu § 2 Abs. 1. Von der Friedensmiete sind bei jedem Mietraum, auf den die gesetzliche Miete Anwendung findet, abzurechnen:

1. für Instandsetzungskosten und die in der Friedensmiete enthalten gewesenen Betriebskosten 20 vom Hundert;
2. in Häusern mit Sammelheizung bzw. Warmwasserversorgung, für die Heizstoffe für Sammelheizung 9 vom Hundert, für Heizstoffe für Warmwasserversorgung 3 vom Hundert;
3. Vergütungen, die in der Friedensmiete enthalten sind:
   a) für Nebenleistungen des Vermieters, welche nicht die Raumnutzung betreffen, aber neben der Raumnutzung auf Grund des Mietvertrages gewährt werden (Bereitstellung von Wasserkraft, Elektrizität, Dampf, Preßluft u. dgl.),
   b) für Nebenleistungen des Vermieters, welche zwar die Raumnutzung betreffen, aber nur einzelnen Mietern zugute kommen, z. B. Spiegelglasversicherung,
   c) für sonstige, von der Gemeindebehörde zu bestimmende ortsübliche Nebenleistungen (z. B. die Treppenhausbeleuchtung, Müllabfuhr, Fahrstuhlbenutzung).

Die Hundertsätze unter Ziffer 3 sind von der Gemeindebehörde (Kreisausschuß) festzusetzen.
Im Streitfalle entscheidet gemäß § 1 Abs. 2 des Reichsmietengesetzes auf Antrag das Mieteinigungsamt.

Zu § 2 Abs. 4. Die Festsetzung des ortsüblichen Mietzinses vom 1. Juli 1914 auf Grund des abgeschätzten »Bauwertes vom 1. Juli 1914« oder auf Grund Abschätzung ohne Rücksicht auf die für Räume gleicher Art und Lage vereinbarten Mieten oder die Aufstellung von Durchschnittsmietpreisen für das Quadratmeter benutzter Fläche ist nach dem Reichsmietengesetz unzulässig. Unzulässig ist auch die Hinzurechnung des Geldwertes derjenigen Nebenleistungen zur Grundmiete, die der Mieter im Jahre 1914 übernommen hat. Der ortsübliche Mietzins ist lediglich im Einzelfalle durch Vergleich mit dem Mietzins zu ermitteln, »der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Zeit in der Gemeinde für Räume gleicher Art und Lage regelmäßig vereinbart war«.

Die Entscheidung des Mieteinigungsamtes, durch die die Friedensmiete »festgestellt« oder »festgesetzt« wird, ist schriftlich zu begründen.

Ausgegeben zu Berlin den 15. Juni 1922.

Zu § 3 Abs. 1 Ziffer 1. Der Zuschlag ist in einem Hundertsatze festzusetzen. Bei der Festsetzung ist in der Weise zu verfahren, daß von der Gemeindebehörde (Kreisausschuß) unter Zuziehung von Hausbesitzer- und Mietervertretern bzw. Vertretern von Vermieter- oder Mieterorganisationen — vgl. § 11 des Reichsmietengesetzes — eine Anzahl Miethäuser ausgesucht werden, die seit dem 1. Juli 1914 den Eigentümer nicht gewechselt haben, deren Belastung in der Vorkriegszeit im Verhältnis zum gemeinen Grundstückswert vom 1. Juli 1914 in dem Bezirk, für den der Zuschlag festgesetzt wird, als allgemein üblich anzusehen war und die seit der Vorkriegszeit nicht höher geworden ist. Belastungen, die die sogenannte Goldklausel (rückzahlbar oder verzinslich in Gold) enthalten, waren in der Vorkriegszeit nicht allgemein üblich. Mit derartigen Hypotheken belastete Häuser dürfen daher als Typenhäuser nicht ausgewählt werden, ebenso nicht von Interessenten bezeichnete Häuser. Insoweit bei derartigen Häusern auf Grund der vorgelegten Belege eine Steigerung der Hypothekenzinsen festgestellt wird, ist diese Steigerung — Mehrbetrag der Zinsen — bei jedem Typenhause in einen Hundertsatz der Gesamtgrundmiete umzurechnen und sodann bei den ausgesuchten Häusern ein mittlerer Durchschnitt zu ziehen. Der Durchschnittshundertsatz ist als Zuschlag zur Grundmiete festzusetzen.

Zu § 3 Abs. 1 Ziffer 2 und § 4.

a) Als Betriebskosten oder Nebenleistungen gelten:

1. die für das Haus zu entrichtenden Grund- und Gebäudesteuern;
2. Entwässerungsgebühren (Entgelt für Fäkalienabfuhr);
3. Straßenreinigungsgebühren;
4. Wassergeld;
5. Schornsteinfegergeld;

ferner die Kosten für

6. Müll- oder Schlackenabfuhr,
7. Treppen- und Flurbeleuchtung,
8. Versicherung gegen Feuer-, Glas- und Wasserleitungsschäden sowie auch Haftpflichtversicherung in ortsüblicher Höhe;
9. Fahrstuhlbenutzung, sofern nicht von den Mietern auf sie verzichtet ist;
10. die Verwaltungskosten, worunter ein billiges Entgelt für die für das Haus aufgewandte Tätigkeit zu verstehen ist.

b) Für die Betriebskosten oder Nebenleistungen ist ein allgemeiner Hundertsatz festzusetzen.

Die in dem Abschnitt zu § 2 Abs. 1 unter 3a und b genannten Nebenleistungen und die Wohnungsabgabe sowie die Kosten der Heizstoffe für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, wozu auch die Kosten der Anfuhr gehören, sind in der Bekanntmachung, betreffend die Festsetzung eines allgemeinen Hundertsatzes, ausdrücklich auszunehmen.

Als Nebenleistung im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 2 des Reichsmietengesetzes ist z. B. auch die Wasserlieferung an eine im Miethause befindliche Badeanstalt anzusehen. In einem solchen Falle wird sich die Aufstellung eines Wassermessers nicht umgehen lassen.

Für Versicherungsgebühren ist nur insoweit ein allgemeiner Hundertsatz festzusetzen, als sie bei Einführung des Reichsmietengesetzes in der Gemeinde allgemein üblich waren. Zuschläge für Abschreibungen und die sogenannte Risikoprämie sind nicht zuzulassen, da bereits ein Hundertsatz für diese Leistungen in der Grundmiete enthalten ist (vgl. die von dem Vertreter der Reichsregierung in der 171. Sitzung des Reichstages vom 16. Februar 1922 abgegebene Erklärung).

c) Der allgemeine Zuschlag für Betriebskosten und Nebenleistungen mit Ausnahme der Verwaltungskosten ist an den ausgesuchten Häusern in derselben Weise wie der Zuschlag nach § 3 Abs. 1 Ziffer 1 zu berechnen, d. h. die Gesamtsumme der Abgaben ist bei jedem einzelnen Hause in einen Hundertsatz der Gesamtgrundmiete umzurechnen und dann bei den ausgesuchten Häusern der Durchschnittshundertsatz als Zuschlag zur Grundmiete festzusetzen. Die gesamten Berechnungen an den ausgesuchten Häusern, auch die zu § 3 Abs. 1 Ziffer 1, sind den Vertretern der Vermieter bzw. Mieter auf Verlangen zur Kenntnisnahme vorzulegen.

d) Betriebskosten oder Nebenleistungen mit Ausnahme der Verwaltungskosten und der im § 12 Abs. 1 des Reichsmietengesetzes bezeichneten Nebenleistungen können auf die selbständigen Wohnungen oder die selbständigen Mieträume anderer Art umgelegt werden. Hierbei sind auch Räume, für die nicht die gesetzliche Miete zu zahlen ist, oder die nicht vermietet sind (vgl. zu § 7 unter I) zu berücksichtigen.

Werden Häuser veräußert, so ist die Umlegung der Betriebskosten insoweit unzulässig, als sie durch die Veräußerung entstanden sind. Der nicht umlagefähige Betrag ist auf dem Veranlagungszettel der Gemeinde zu vermerken.

Feuerversicherungsbeiträge dürfen in der Höhe umgelegt werden, wie sie von den öffentlich-rechtlichen Feuerversicherungsgesellschaften ortsüblich erhoben werden. Die Gemeindebehörde — Kreisausschuß — hat diesen Satz bekanntzumachen.

Soweit im übrigen die Höhe der Betriebskosten oder Nebenleistungen nicht an sich durch Staat oder Gemeindebehörde (Kreisausschuß) oder durch einen anderen öffentlich-rechtlichen Verband bestimmt ist, hat die Gemeindebehörde (Kreisausschuß) die Höhe durch einen Hundertsatz der Grundmiete zu begrenzen. Die Kommunalaufsichtsbehörde kann die Begrenzung ändern. Auch kann die Kommunalaufsichtsbehörde die Umlegung von Amts wegen anordnen.

e) Diejenigen unter a 1 bis 9 aufgezählten Betriebskosten oder Nebenleistungen, für die das Umlegungsverfahren angeordnet wird, hat die Gemeindebehörde nach Möglichkeit auf übersichtlich abgefaßten Veranlagungszetteln oder Rechnungen zusammenzustellen, die den Mietern oder bei Vorhandensein der Mietervertretung bei Erhebung des Zahlungsanspruchs von seiten des Vermieters vorzulegen ist. Der Vermieter kann die Zahlung der betreffenden Betriebskosten oder Nebenleistungen erst verlangen, nachdem er die diesbezüglichen Belege den Mietern oder der Mietervertretung vorgelegt und gemeinschaftlich mit den Mietern oder bei Vorhandensein mit der Mietervertretung die Gesamtsumme der umzulegenden Betriebskosten — vgl. zu § 3 Abs. 1 Ziffer 2 unter a Ziffer 1 bis 9 — in einen Hundertsatz der Gesamtgrundmiete umgerechnet hat. Dieser Hundertsatz ist als Zuschlag zu jeder einzelnen Grundmiete des Hauses hinzuzurechnen.

Das Recht zur Stellung des Antrages auf Umlegung der Wohnungsabgabe durch das Katasteramt bleibt unberührt, im übrigen entscheidet bei Streit über die Umlegung auf Antrag nach § 1 Abs. 2 des Reichsmietengesetzes das Mieteinigungsamt.

Der Vermieter hat die Steuerzettel und sonstige Rechnungen der Gemeinde oder des öffentlich-rechtlichen Verbandes spätestens acht Tage nach Zustellung den Mietern oder der Mietervertretung vorzulegen.

Zu § 3 Ziffer 3. Zu der Festsetzung des Hundertsatzes sagt die Begründung auf S. 16 des Entwurfs zum Reichsmietengesetze wörtlich:

»Der Hausbesitzer erhält den Zuschlag für die Instandsetzungsarbeiten ohne Rücksicht darauf, ob in dem betreffenden Jahre derartige Arbeiten erforderlich werden oder nicht; er kann andererseits aber auch keine Erhöhung des Zuschlags verlangen, wenn dieser in einem Jahre tatsächlich zur Deckung der Kosten nicht ausreicht. Den Ausgleich soll die regelmäßige Zahlung des Zuschlags herbeiführen.«

Vermieter und Mietervertretung werden sich also zweckmäßig auf einen für längere Zeit aufgestellten Verwendungsplan bezüglich des Zuschlags für laufende Reparaturen zu einigen haben.

Das Tapezieren bzw. Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Fenster und das Anstreichen der Türen in den Wohnungen oder sonstigen Mieträumen kann von dem allgemeinen Hundertsatz ausgenommen werden. Die Kommunalaufsichtsbehörde kann die Herausnahme dieser oder anderer laufender Instandsetzungsarbeiten an den Mieträumen aus dem allgemeinen Hundertsatz anordnen. Soweit Kosten für laufende Instandsetzungsarbeiten aus dem allgemeinen Hundertsatz ausgenommen sind, hat jeder Mieter nur die Kosten der in seinem Mietraum tatsächlich gemachten Reparaturen gegen Vorzeigen der Belege zu tragen. Der Mieter ist vor der Vornahme der Reparatur zur Bestimmung der Handwerker berechtigt, die die Arbeiten ausführen sollen. Er kann die Arbeiten selber ausführen, sofern er die erforderlichen Eigenschaften hierfür besitzt. Bei Streit über die Notwendigkeit einer derartigen Instandsetzungsarbeit entscheidet die im § 6 des Reichsmietengesetzes benannte Stelle, ob die Arbeit auszuführen ist.

Zu § 5. Als große Instandsetzungsarbeit gilt auch der Abputz oder Anstrich der ganzen Vorderfront oder der ganzen Fläche eines Seitenflügels oder der ganzen Fläche der Hinterfront eines Hauses. Die Kommunalaufsichtsbehörde kann auch andere unter den § 5 Satz 2 des Reichsmietengesetzes fallende Instandsetzungsarbeiten als große Instandsetzungsarbeiten bestimmen.

Zu § 6 Abs. 1. Der Vermieter hat in der Zeit vom 1. bis zum 10. Februar und vom 1. bis 10. August jedes Jahres oder an zwei anderen von der Gemeindebehörde — Kreisausschuß — bestimmten Terminen der Mietervertretung auf Antrag die Verwendung der Gelder für laufende Instandsetzungsarbeiten nachzuweisen. Kommt der Vermieter dem Antrage der Mietervertretung auf Nachweis der Verwendung der Gelder nicht nach, so kann er von der Gemeindebehörde im Verwaltungszwangsverfahren (vgl. die Verordnung, betreffend das Verwaltungszwangsverfahren, vom 15. November 1899/18. März 1904, Preußische Gesetzsamml. S. 545/S. 36) gezwungen werden, die Belege vorzulegen.

Abs. 2. Als »Stelle« im Sinne des § 6 Abs. 2 des Reichsmietengesetzes wird die Gemeindebehörde bestimmt, welche ihrerseits eine paritätisch aus Vermietern und Mietern zusammengesetzte Schlichtungsstelle dann einzusetzen befugt ist, wenn die Vertreter ihre Tätigkeit unentgeltlich auszuüben bereit sind. Der Vorsitzende und die Beisitzer werden von der Gemeindebehörde ernannt. Sind Vermieter- bzw. Mieterorganisationen vorhanden, so sind die von den Organisationen bezeichneten Vertreter zu ernennen. Das Nähere über die Einrichtung der Schlichtungsstelle und die Zahl der Beisitzer bestimmt die Gemeindebehörde.

Abs. 3. Die »Stelle« kann nur die Ausführung derjenigen laufenden Instandsetzungsarbeiten sichern, die im Interesse der Erhaltung des Hauses und der Bewohnbarkeit der Wohnungen oder Mieträume anderer Art notwendig sind. Diese Instandsetzungsarbeiten kann die Stelle auch von Amts wegen anordnen. Hinsichtlich anderer laufenden Instandsetzungsarbeiten bleiben die Parteien auf den Rechtsweg beschränkt.

Abs. 4. Soweit von der »Stelle« eine Anordnung nach Abs. 3 getroffen ist, können die Beträge von den Mietern wie Gemeindeabgaben beigetrieben werden.

Zu § 7.

I. Hauskonten.

(1) Mit Zustimmung des Reichsarbeitsministeriums bestimme ich: Hauskonten sind in allen Gemeinden einzurichten, in denen die Gemeindebehörde die Einrichtung solcher Konten beschließt und die Kommunalaufsichtsbehörde zu dieser Einrichtung die Genehmigung gibt. In denjenigen Gemeinden, in denen Hauskonten einstweilen nicht eingerichtet werden, überlasse ich es auf Grund des § 22 des Gesetzes den Mieteinigungsämtern, im Einzelfalle einen Sonderzuschlag für große Instandsetzungsarbeiten nach Abs. 4 festzusetzen.

(2) Die Anlage der Hauskonten hat nach näherer Anordnung der Gemeindebehörde so zu geschehen, daß eine Verfügung über sie ohne Zustimmung der Mieter nicht erfolgen kann.

(3) Für die Einrichtung kommen nach Ermessen der Gemeindebehörde gesperrte Sparkassenbücher, gesperrte Konten bei Banken und sonstigen Kreditinstituten — auch Konten auf den Namen des Vermieters und der Mieter oder der Mietervertretung lautend — in Betracht.

(4) Bei der Bemessung der Höhe des Zuschlags ist davon auszugehen, daß er nach § 7 Abs. 1 Zeile 1 des Reichsmietengesetzes nur zur Schaffung von Mitteln — nicht der Mittel — für große Instandsetzungsarbeiten dienen soll und nur für die Verzinsung und Tilgung des für die große Instandsetzungsarbeit aufgewandten Kapitals zu verwenden ist.

(5) Die Mieter haben den Zuschlag unmittelbar auf das gesperrte Hauskonto einzuzahlen.

(6) Auch der Vermieter hat für nicht vermietete Räume (z. B. eigene Wohnung des Hausbesitzers, leerstehende Räume und Räume, über die nicht ein Mietvertrag, sondern ein Vertrag anderer Art abgeschlossen ist) sowie für Räume, für welche nicht die gesetzliche Miete zu zahlen ist, den entsprechenden Betrag auf das Hauskonto einzuzahlen (vgl. § 7 Abs. 2 des Reichsmietengesetzes).

(7) Das Hauskonto ist lediglich für große Instandsetzungsarbeiten zu verwenden.

(8) Die Zustimmung der Mieter zur Verwendung des Hauskontos hat schriftlich zu erfolgen. Sie kann durch die Mietervertretung geschehen und hat die großen Instandsetzungsarbeiten, für die das Hauskonto in Anspruch genommen werden soll, sowie den Geldbetrag, bis zu dessen Höhe die Zustimmung erteilt wird, genau zu bezeichnen.

Die Zustimmung ist unwirksam, sofern sie sich auf Instandsetzungsarbeiten bezieht, die nicht »große« im Sinne des § 5 des Reichsmietengesetzes sind.

(9) Die Gemeindebehörde kann anordnen, daß eine Auszahlung aus dem Hauskonto nur dann erfolgen darf, wenn eine Bescheinigung der Baupolizeibehörde vorgelegt wird, die die Notwendigkeit und die Angemessenheit der beantragten Mittel bestätigt.

(10) Als »Stelle«, welche darüber zu entscheiden hat, ob die Zustimmung der Mieter zur Verwendung über das Hauskonto zu ersetzen ist, wird das Mieteinigungsamt bestimmt.

(11) Reichen die Mittel des Hauskontos nicht für Verzinsung und Tilgung sämtlicher großen Instandsetzungsarbeiten aus, so hat das Mieteinigungsamt nach Anhörung der Baupolizeibehörde zu bestimmen, welche großen Instandsetzungsarbeiten zunächst vorzunehmen sind.

(12) Vorbehaltlich von Zuschlägen im Einzelfalle gemäß II haben einen allgemeinen Zuschlag nach § 7 Abs. 1 für große Instandsetzungsarbeiten die Mieter in denjenigen Gebäuden nicht zu entrichten, welche

1. mit Ausnahme der Hauswartwohnung nicht mehr als 3 selbständige Wohnungen oder Mieträume anderer Art enthalten,
2. nach dem 1. Januar 1920 von dem Vermieter erworben sind, sofern nicht der Erwerb infolge unmittelbaren Erbanfalls eingetreten ist. Als der nach § 9 des Reichsmietengesetzes maßgebliche Zeitpunkt ist die Eintragung des Rechtes des Vermieters am Gebäude im Grundbuch anzusehen. Die Zahlungspflicht erlischt bei monatlicher Mietzinszahlung zum nächsten Monatsersten, bei vierteljährlicher Mietzinszahlung zum nächsten Vierteljahrsersten nach dem Erwerb.

(13) Der Erwerber des Rechtes am Grundstücke tritt mit dem Zeitpunkt der Eintragung des Rechtes im Grundbuch in die Rechte und Pflichten an dem bis zum Erwerb aufgesammelten Hauskonto ein. Wird das Gebäude zerstört, ist das Hauskonto für den Wiederaufbau mitzuverwenden. Das Nähere bestimmt erforderlichenfalls das Mieteinigungsamt, falls es die Zustimmung der Mieter ersetzt. Da nach den im Reichstag gepflogenen Verhandlungen bei derartigen Gebäuden anzunehmen ist, daß der Vermieter wegen vorhandener Mängel einen geringeren Kaufpreis gezahlt hat, so ist nach § 9 Abs. 1 des Reichsmietengesetzes in jedem einzelnen derartigen Falle vom Mieteinigungsamt zu prüfen, ob Mängel vorliegen, die beim Erwerb des Gebäudes bereits vorhanden waren und die der Erwerber gekannt hat oder kennen mußte.

II. Zuschläge im Einzelfalle.

(1) Soweit Hauskonten von der Gemeindebehörde nicht eingerichtet werden, ist auf Antrag eines Vertragsteils vom Mieteinigungsamt ein Zuschlag für die Verzinsung und Tilgung von Mitteln — nicht der Mittel — für die Kosten einer im Einzelfalle seit Oktober 1920 — nicht vorher — nachgewiesenermaßen ausgeführten und notwendig gewesenen oder in den nächsten 12 Monaten nach Stellung des Antrags auszuführenden notwendigen und im Sinne des § 5 des Reichsmietengesetzes großen Instandsetzungsarbeit unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Grundstücks, d. h. der Erhaltung seiner Bewohnbarkeit, für einen genau bestimmten Zeitraum festzusetzen. Nach § 5 des Reichsmietengesetzes sind Teilarbeiten an den Dachrinnen und Ablaufrohren, am Dache und an einer Hauswand sowie der Teilanstrich des Treppenhauses als große Instandsetzungsarbeit nicht anzusehen.

(2) In Zweifelsfällen hat das Mieteinigungsamt ein Gutachten der zuständigen Handwerkskammer über die Angemessenheit der angesetzten Preise einzuholen.

(3) Sind auf Grund des § 10 der Preußischen Verordnung vom 9. Dezember 1919 — Gesetzsamml. S. 780 ff. — Zuschläge für bauliche Instandsetzungsarbeiten für einen bei Inkrafttreten der gesetzlichen Miete noch nicht abgelaufenen Zeitraum festgesetzt, so sind die bis zum Inkrafttreten der gesetzlichen Miete gezahlten Zuschläge bei Bewilligung von Zuschlägen im Einzelfalle insoweit zu berücksichtigen, als es sich um große »Instandsetzungsarbeiten« im Sinne der §§ 5 und 7 des Reichsmietengesetzes handelt.

(4) Ist von der Gemeindebehörde ein Ausgleichsfonds nach § 7 Abs. 3 des Reichsmietengesetzes eingerichtet, darf die Festsetzung des Sonderzuschlages nicht eher erfolgen, als bis feststeht, ob Mittel aus dem Ausgleichsfonds für die betreffenden im Sinne des § 5 des Reichsmietengesetzes großen Instandsetzungsarbeiten bewilligt sind. Insoweit Mittel aus dem Ausgleichsfonds für die in Betracht kommenden Instandsetzungsarbeiten gewährt sind, sind Sonderzuschläge nicht zu bewilligen.

(5) Die Gemeindebehörde (der Kreisausschuß) hat einen Hundertsatz der Grundmiete festzusetzen, den das Mieteinigungsamt bei Festsetzung von Zuschlägen für große Instandsetzungsarbeiten nicht überschreiten darf.

(6) Auf die persönlichen Verhältnisse der Parteien kann bei Festsetzung des Zuschlages in angemessener Weise Rücksicht genommen werden. Inwieweit der Vermieter an den Kosten der großen Instandsetzungsarbeiten zu beteiligen ist, bleibt dem Ermessen des Mieteinigungsamtes überlassen. Bei Vernachlässigung der Unterhaltung des Grundstückes, insbesondere bei Eingriff der Gemeindebehörde auf Grund des § 8 des Reichsmietengesetzes, hat die Heranziehung des Vermieters zu den Kosten in einer der Vernachlässigung entsprechenden Weise zu geschehen.

(7) Bei nach dem 1. Januar 1920 erworbenen Gebäuden sind Zuschläge für solche Mängel nicht zu bewilligen, die beim Erwerb des Gebäudes bereits vorhanden waren und die der Vermieter gekannt hat oder kennen mußte.

(8) Der hiernach auf die Mieter entfallende Betrag ist auf die Mieträume nach dem Verhältnis der Grundmieten umzulegen. Hierbei sind auch Räume, für die nicht die gesetzliche Miete zu zahlen ist, oder die nicht vermietet sind (vgl. zu § 7 unter I Abs. 6) zu berücksichtigen. Bei Herabsetzung des auf einen Mieter entfallenden Zuschlages — vgl. Abs. 6 — ist die Ermäßigung auf die anderen Beteiligten entsprechend zu verteilen.

(9) Das Mieteinigungsamt hat die Ausführung der großen Instandsetzungsarbeiten, für die ein Zuschlag bewilligt ist, durch geeignete Anordnungen zu sichern (z. B. erforderlichenfalls die Anordnung zu treffen, daß die Zuschläge direkt an die Stelle abzuführen sind, die das Kapital für die Instandsetzungsarbeiten zur Verfügung gestellt hat).

III. Ausgleichsfonds.

(1) Stellt sich das Bedürfnis nach Schaffung eines Ausgleichsfonds in der Gemeinde oder in dem Bezirk heraus, für den die Zuschläge festgesetzt werden, so kann für die im § 7 Abs. 3 des Reichsmietengesetzes angegebenen Zwecke ein Zuschlag zu der Abgabe zur Förderung des Wohnungsbaues erhoben werden. Der Zuschlag ist sowohl bei Festsetzung eines allgemeinen Zuschlages nach § 7 Abs. 1 als auch bei Verweisung der Vermieter auf den Sonderzuschlag nach § 7 Abs. 4 des Reichsmietengesetzes zulässig.

(2) Über die Verwaltung und Verwendung des Ausgleichsfonds hat die Gemeindebehörde einen Beschluß zu fassen, der der Kommunalaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen ist.

(3) Über einen Antrag auf Gewährung von Mitteln aus dem Ausgleichfonds ist unter Hinzuziehung von Vermieter- und Mietervertretern zu entscheiden. Sind örtliche Vermieter- und Mietervereinigungen vorhanden, so sind die von diesen benannten Vertreter zu hören (Satz 4 und 5 des Abs. 3 des § 7 des Reichsmietengesetzes).

(4) Der Antrag kann sowohl vom Vermieter wie von der Mietervertretung gestellt werden (vgl. § 17 Abs. 2 Satz 5 des Reichsmietengesetzes).

(5) Die Anträge auf Gewährung von Mitteln aus dem Ausgleichsfonds sind von Amts wegen darauf zu prüfen, ob der Tatbestand des § 9 Abs. 1 des Reichsmietengesetzes vorliegt. Für Mängel, die der Käufer beim Erwerbe des Gebäudes gekannt hat oder kennen mußte, dürfen Mittel aus dem Ausgleichsfonds nicht bewilligt werden.

IV. Berücksichtigung des Tatbestandes des § 9 Abs. 2 des Reichsmietengesetzes bei Bewilligung von Zuschüssen für große Instandsetzungsarbeiten.

(1) Ob der Tatbestand des § 9 Abs. 2 des Reichsmietengesetzes vorliegt, ist bei der Entscheidung über die Ergänzung der Zustimmung der Mieter zur Verwendung über das Hauskonto, auf Bewilligung von Zuschlägen im Einzelfalle für große Instandsetzungsarbeiten und bei Entscheidung über Anträge auf Bewilligung von Mitteln aus dem Ausgleichsfonds von Amts wegen zu berücksichtigen.

(2) Erforderlichenfalls ist das vor dem Mieteinigungsamt schwebende Verfahren bis zur Entscheidung der Frage im ordentlichen Rechtswege, ob der Vermieter Vergütungen erhält, auszusetzen.

Zu § 11. Die Festsetzung der oben unter Ziffer 3 des Abschnittes zu § 2 Abs. 1 und oben in den Abschnitten zu § 3 und 7 bezeichneten Hundertsätze wird für Gemeinden bis zu 2 000 Einwohnern den Kreisausschüssen, für Gemeinden über 2 000 Einwohner der Gemeindebehörde (Magistrat, Oberbürgermeister, Gemeindevorstand, Gemeindevorsteher) übertragen. In den Festsetzungsbeschlüssen sind diejenigen Betriebskosten oder Nebenleistungen genau zu bezeichnen, die auf die Mieter umgelegt werden sollen. Auch sind die großen Instandsetzungsarbeiten und diejenigen laufenden Instandsetzungsarbeiten genau anzugeben, die von dem allgemeinen Hundertsatz ausgenommen werden sollen. Die Gemeindebehörden (Kreisausschüsse) haben die Beschlüsse über die Festsetzung der Hundertsätze unter Beifügung der an den ausgesuchten Häusern aufgestellten Berechnungen sowie der mit den Interessentenvertretern gepflogenen Verhandlungen der Kommunalaufsichtsbehörde einzureichen. Dieser steht binnen 2 Wochen nach Eingang der Anzeige ein Einspruchsrecht zu. Wird innerhalb der genannten Frist der Einspruch nicht eingelegt oder verzichtet die Behörde schon vor Ablauf der Frist auf Einlegung des Einspruchs, so gelten

die Beschlüsse als genehmigt. Eine Abänderung der Hundertsätze durch die Kommunalaufsichtsbehörde ist zulässig. Die genehmigten Beschlüsse sind im Gemeindeblatt, in Zeitungen und durch Anschlag bekanntzumachen.

Zu § 12. Die Umlegung der Kosten der Heizstoffe für Sammelheizung und Warmwasserversorgung oder eines von beiden soll nach Quadratmetern der Heizfläche erfolgen. Die Wahl anderer Maßstäbe von seiten der Gemeindebehörde ist zulässig. Die Kosten der Beheizung der gemeinsam benutzten Räume sind auf die Rauminhaber zu verteilen. Bezüglich der Berechnung der Nebenleistungen wird auf die Bestimmungen zu § 3 verwiesen. Soweit derartige Nebenleistungen nach § 12 Abs. 1 Satz 2 des Reichsmietengesetzes nur einzelne Mieter zu tragen haben, kann die Zahlung erst verlangt werden, nachdem die Rechnungen und sonstigen Belege vom Vermieter den betreffenden Mietern vorgelegt sind.

Zu § 14. Die Berechnung der Untermiete hat in der Weise zu geschehen, daß zunächst die Miete festzustellen ist, die der Untervermieter selbst für den leeren Raum zahlt. Zu diesem von dem Untermieter für den leeren Raum zu entrichtenden Mietzins sind Zuschläge für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen, Beleuchtung, Heizung, Bedienung und Hergabe der Wäsche nach näherer Anordnung der Gemeindebehörde oder des Kreisausschusses zu zahlen. Die Festsetzung von Zuschlägen zur Hauptmiete wegen Untervermietung ist unzulässig.

Zu § 16. Ob die Voraussetzungen des Schlußsatzes des Abs. 1 zutreffen, entscheidet die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde.

Zu § 17. Ist ein Ausgleichsfonds nach § 7 III eingerichtet, kann die Mietervertretung die Auszahlung von Mitteln beantragen.

Die Mieter von Mieträumen mit Sammelheizung oder Warmwasserversorgung oder eines von beiden haben einen Mieterausschuß von 1 bis 3 Personen zu wählen. Jeder Mieter ist berechtigt, die Wahl zu betreiben. Von der vorzunehmenden Wahl sind sämtliche andere Mieter in Kenntnis zu setzen. Die Wahl erfolgt formlos. Jede Mietpartei hat eine Stimme. Wahlberechtigt sind sämtliche Mieter. Wohnt der Hauptmieter nicht in der Wohnung, ist auch der Untermieter stimmberechtigt. Das Wahlergebnis ist dem Vermieter mitzuteilen.

Bei Beschaffung, Lagerung und Verwendung der Heizstoffe hat der Mieterausschuß ein Mitwirkungs- und Aufsichtsrecht. Im Streitfalle entscheidet das Mieteinigungsamt.

Der Vermieter ist verpflichtet, über den Ankauf und über eventuelle nach näherer Anordnung der Gemeindebehörde oder des Kreisausschusses zu zahlende Vorschüsse und ihre Verrechnung genau Buch zu führen, die Berechnungsbelege geordnet aufzubewahren und dem Mieterausschuß jederzeit Einsicht zu gewähren.

Beschafft ein Vermieter die notwendigen Heizstoffe nicht rechtzeitig, so ist die Mietervertretung nach Ablauf einer von ihr dem Vermieter gestellten Frist befugt, die Heizstoffe allein einzukaufen.

Der Vermieter ist einen nach näherer Anordnung der Gemeindebehörde zu zahlenden Vorschuß für die Heizstoffe nur dann zu erheben befugt, wenn die Mietervertretung das für die Heizstoffe erforderliche Einkaufsgeld nicht selbst aufbringt. Wohnt der Vermieter selber in dem Hause, hat er die Kosten der Heizung anteilig zu tragen.

Zu § 18. In Gemeinden über 2 000 Einwohner haben die Vermieter binnen 6 Wochen nach Inkrafttreten des Reichsmietengesetzes der Gemeindebehörde anzuzeigen, was ihnen über die Höhe der das Haus betreffenden Friedensmieten bekannt ist, soweit dies nicht bereits geschehen ist. Aus der Anzeige hat der Mietzins für jede Wohnung oder sonstigen Mietraum getrennt hervorzugehen. Die Anzeigen sind vor Absendung den Mietern oder der Mietervertretung zur Kenntnisnahme vorzulegen. Die Mieter oder die Mietervertretung haben die Kenntnisnahme zu bescheinigen. Die Gemeindebehörden haben die Anzeigen straßenweise geordnet aufzubewahren und sie den Mieteinigungsämtern auf Erfordern zur Ermittlung der ortsüblichen Miete zur Verfügung zu stellen.

Zu § 24. Das Reichsmietengesetz tritt in Preußen am 1. Juli 1922 in Kraft, die Verordnung vom 9. Dezember 1919 — Preußische Gesetzsamml. S. 187ff. — mit dem Ablauf des 30. Juni 1922 außer Kraft.

Berlin, den 12. Juni 1922.

Der Minister für Volkswohlfahrt.

Hirtsiefer.

(Nr. 12296.) Bekanntmachung über die Genehmigung der Verordnungen vom 9. November 1921 (Gesetzsamml. S. 548) und vom 20. März 1922 (Gesamml. S. 74), betreffend vorläufige Änderungen von Gerichtsbezirken anläßlich der Ausführung des Friedensvertrags. Vom 2. Juni 1922.

Die auf Grund des Artikel 1 § 1 des Gesetzes vom 19. Juli 1919 über Ermächtigung des Justizministers und des Ministers des Innern zu Maßnahmen anläßlich der Besetzung von Landesteilen und der Ausführung des Friedensvertrags (Gesetzsamml. S. 115) erlassenen Verordnungen vom 9. November 1921 (Gesetzsamml. S. 548) und vom 20. März 1922 (Gesetzsamml. S. 74), betreffend vorläufige Änderungen von Gerichtsbezirken anläßlich der Ausführung des Friedensvertrags, hat der Preußische Landtag genehmigt.

Berlin, den 2. Juni 1922.

Der Justizminister.

In Vertretung.

Mügel.

Bekanntmachung.

Nach Vorschrift des Gesetzes vom 10. April 1872 (Gesetzsamml. S. 357) sind bekanntgemacht:

1. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 31. März 1922, betreffend die Verleihung des Enteignungsrechts an den Preußischen Staat für den Bau eines Ausgleichsweihers bei der Diemeltalsperre in der Gemarkung Helminghausen, durch das Amtsblatt der Regierung in Arnsberg Nr. 19 S. 242, ausgegeben am 13. Mai 1922;
2. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 21. April 1922, betreffend die Verleihung des Enteignungsrechts an die Stadt Remscheid zur Erweiterung des Viehwirtschaftsbetriebs der städtischen Krankenanstalten zu Remscheid, durch das Amtsblatt der Regierung in Düsseldorf Nr. 22 S. 201, ausgegeben am 3. Juni 1922;
3. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 3. Mai 1922, betreffend die Verleihung des Enteignungsrechts an den Restkreis Baumholder für den Bau einer elektrischen Überlandleitung, durch das Amtsblatt der Regierung in Trier Nr. 19 S. 79, ausgegeben am 13. Mai 1922.

Redigiert im Büro des Staatsministeriums. — Berlin, gedruckt in der Reichsdruckerei.
Der Bezugspreis für die Preußische Gesetzsammlung ist auf 40 Mark jährlich einschließlich der gesetzlichen Zeitungsgebühr festgesetzt. Der Preis für einzelne Stücke beträgt 1 Mark 20 Pfennig für den Bogen, für die **Hauptsachverzeichnisse** 1806 bis 1883 50 Mark und 1884 bis 1913 26 Mark. Bestellungen sind an die **Postanstalten** zu richten.